PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2019.0000512507

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1124567-87.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SOLLY SELIM AWNY KABANI e DEBORA KABANI, é apelado CONDOMÍNIO EDIFICIO COSTA AZUL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MELO BUENO (Presidente) e FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 28 de junho de 2019.

Morais Pucci
Relator
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MORAIS PUCCI, liberado nos autos em 28/06/2019 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1124567-87.2017.8.26.0100 e código C9BB1DC.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação n° 1124567-87.2017.8.26.0100
Apelante: Solly Selim Awny Kabani e Débora Kabani
Apelado: Condomínio Edifício Costa Azul
Comarca de São Paulo - 24ª Vara Cível do Foro Central
Juiz de Direito: Dr. Claudio Antonio Marquesi

Voto nº 20963

Condomínio. Ação de obrigação de não fazer ajuizada pelos condôminos. Restrição à locação por temporada por curto período de tempo. Deliberação, posterior, em assembleia que deliberou pela proibição de locação por temporada em curto período, estabelecendo período mínimo de 1 (um) ano. Convocação de nova assembleia específica para alteração da convenção condominial para proibir a locação por temporada, qualificando-a como hospedagem comercial que desvirtua da natureza residencial do condomínio, cuja proibição foi aprovada por 2/3 dos condôminos. Convenção condominial, no entanto, que exigia para tal matéria, aprovação por unanimidade. Decisão da assembleia que não cumpriu os requisitos de sua própria convenção condominial. Sentença reformada.

Recurso provido.

A r. sentença proferida às f. 311/314, destes autos de ação de obrigação de fazer movida pelos condôminos, **SOLLY SELIM AWNY KABANI E DÉBORA KABANI,** em relação ao **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL**, julgou improcedentes os pedidos, condenando os autores no pagamento das custas e despesas processuais e de honorários

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MORAIS PUCCI, liberado nos autos em 28/06/2019 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1124567-87.2017.8.26.0100 e código C9BB1DC.

advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apelam os condôminos (f. 317/338) alegando, em suma, que: (a) pela convecção do condomínio, para restringir o direito à propriedade, há necessidade de votação e aprovação por unanimidade dos condôminos; (b) a assembleia realizada no dia 1º/02/2018 que aprovou a proibição com 25 votos de um total de 32 condôminos é contrária a convenção do condomínio.

A apelação, preparada (f. 339/340), foi contra-arrazoada (f. 344/370).

É o relatório.

A r. sentença foi disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico em 26 de março de 2018, e publicada no primeiro dia útil subsequente. A apelação, protocolada em 28 de março de 2018, é tempestiva.

Os autores alegam que disponibilizaram sua unidade para locação por temporada em portais especializados na internet. Disseram que as duas primeiras locações ocorreram dentro da normalidade, sem que houvesse qualquer imprevisto, no entanto, o condomínio, de forma injustificada e arbitrária, está impedindo a continuidade das locações desta espécie.

Pretende com a presente demanda que o condomínio seja impedido de proibir locações por temporada de sua unidade.

Por sua vez, o condomínio alega que: (a) o condomínio tem destinação exclusivamente residencial; (b) que as locações realizadas pelos autores, por curto período de tempo, caracteriza hospedagem comercial e que compromete a segurança do condomínio, considerando a rotatividade dos hóspedes; (c) convocou assembleia para discussão do tema com os condôminos e em assembleia realizada em 08/01/2018 os votos de 18 unidades foi para proibir as locações temporárias com elevada rotatividade, definindo como prazo mínimo o período de 1 (um) ano; (d) em 1º/2/2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MORAIS PUCCI, liberado nos autos em 28/06/2019 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1124567-87.2017.8.26.0100 e código C9BB1DC.

convocou outra assembleia com o fim específico de alterar a convenção condominial, tendo atingido 2/3 dos condôminos com votos favoráveis para proibir ao condômino destinar a unidade à utilização diversa da finalidade exclusivamente residencial do prédio, proibindo a destinação do imóvel para fins de simples hospedagem nas modalidades por hora, dia, finais de semana e curtos períodos.

A r. sentença julgou improcedente o pedido dos condôminos, entendendo que a assembleia é soberana em suas decisões e se tratando de questão geral do condomínio não há necessidade de decisão por unanimidade, mas apenas maioria simples.

O cerne da presente demanda é a discussão sobre a possibilidade de o condomínio restringir o direito do condômino de firmar contratos de locação por temporada e o quórum necessário para alteração da convenção condominial neste sentido.

No julgamento do agravo de instrumento interposto pelos autores contra a decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada, esta Eg. Câmara já manifestou o entendimento de que a locação da unidade autônoma, praticada pelos autores através de sites especializados (ex. Airbnb), seja por curtos períodos, dias ou finais de semanas, se assemelha à locação por temporada e, portanto, a ela se aplicam as normas da Lei de Locação. Ademais, manifestou também no sentido de que "*as locações por temporada não se confundem com contratos de hospedagem, caracterizados pela locação, além da coisa, de serviços*".

Sobre a possibilidade de o condomínio restringir o direito dos condôminos à locação temporária de suas unidades, tem-se entendido neste Eg. Tribunal que é necessária decisão por quórum qualificado de 2/3 dos condôminos aptos para votar, nos termos do art. 1.351 do CC, pois é necessária a alteração da convenção condominial para tanto.

Menciono nesse sentido precedentes deste Eg. Tribunal:

AÇÃO ANULATÓRIA DE DECISÃO ASSEMBLEAR E DE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MORAIS PUCCI, liberado nos autos em 28/06/2019 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1124567-87.2017.8.26.0100 e código C9BB1DC.

OBRIGAÇÃO DE FAZER. Assembleia condominial que, por maioria, deliberou proibir a locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso desprovido.
(TJSP; Apelação 1065850-40.2017.8.26.0114; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2018; Data de Registro: 12/07/2018)

AÇÃO DECLARATÓRIA E COMINATÓRIA – DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA QUE ALTEROU O REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO PARA PROIBIR A LOCAÇÃO POR TEMPORADA DAS UNIDADES POR PERÍODO INFERIOR A QUINZE DIAS – PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA VISANDO AFASTAR A RESTRIÇÃO IMPOSTA – POSSIBILIDADE – PRESENÇA DE VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES – LIMITAÇÃO AO USO DA PROPRIEDADE QUE DEPENDE DA ALTERAÇÃO DA PRÓPRIA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, MEDIANTE APROVAÇÃO POR QUÓRUM QUALIFICADO – TUTELA CONCEDIDA – DECISÃO REFORMADA AGRAVO PROVIDO
(TJSP; Agravo de Instrumento 2253643-59.2017.8.26.0000; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Plantão - 01ª CJ - Santos - Vara Plantão - Santos; Data do Julgamento: 08/08/2018; Data de Registro: 10/08/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – OBRIGAÇÃO DE FAZER - TUTELA ANTECIPADA – PLATAFORMA "AIRBNB" – DECISÃO DA ASSEMBLEIA CONDOMINAL INEFICAZ – ART. 1351 CC - Não há na Convenção do Condomínio regra expressa que vede a locação da unidade para temporada, tampouco de utilização da plataforma "Airbnb", facilidade tecnológica recente; - O artigo 1.351 do Código Civil prevê que a alteração da convenção do condomínio depende de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos. Por outro lado, a própria convenção prevê um quórum ainda mais qualificado, de ¾ (três quartos) dos votos para alteração da convenção; - Decisão tomada por 17 das 59 unidades de proibir o uso da plataforma Airbnb no Condomínio não cumpre os requisitos legais – decisão ineficaz, cujos efeitos devem ser suspensos até decisão final de mérito. RECURSO IMPROVIDO
(TJSP; Agravo de Instrumento 2118946-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2018; Data de Registro: 09/08/2018)

Na assembleia realizada em 1º de fevereiro de 2018, foi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MORAIS PUCCI, liberado nos autos em 28/06/2019 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1124567-87.2017.8.26.0100 e código C9BB1DC.

aprovada alteração da convenção condominial, com votos de mais de 2/3 dos condôminos, para acrescer a seguinte redação quanto aos deveres dos condôminos: "*Parágrafo 2º: Em conformidade com o estipulado no art. 10º, III da Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964, é expressamente vedado ao Condômino destinar a unidade à utilização diversa da finalidade exclusivamente residencial do prédio ou usá-la de forma nociva e perigosa ao sossego, à salubridade ou segurança dos demais condôminos, sendo expressamente proibida a destinação do imóvel para fins de simples hospedagem nas modalidades "por hora", "dia", "finais de semana", "curto período", ainda que apenas em "parte do imóvel (cômodos)", com caráter claramente de mercancia, atípico a finalidade do condomínio, inominado, onde o uso da unidade não garanta e preserve os direitos e segurança dos demais condôminos e do próprio condomínio, bem como a responsabilidade civil necessária na defesa da integridade do patrimônio comum*".

Os condôminos apelantes insistem que a matéria, em se tratando de restrição ao direito de propriedade, exigiria a votação por unanimidade nos termos do art. 12º, § 1º, alínea "b", item 3 da Convenção Condominial.

O condomínio, por sua vez, alega que não houve mudança do direito de propriedade, mas que a assembleia teve por objetivo a "ratificação da natureza residencial do condomínio", e por tal razão não haveria necessidade de aprovação unânime dos condôminos.

Ao contrário do que argumenta o condomínio, vê-se que a alteração condominial aprovada assembleia, teve como principal objetivo proibir, ainda que denominada como hospedagem comercial, a prática de locar as unidades por curto período de tempo e, não só, reafirmar a destinação residencial do condomínio.

Ademais, como já salientado no julgamento do agravo de instrumento nos autos, a simples locação da unidade autônoma por curtos períodos não caracteriza hospedagem e nem mesmo desvirtua a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MORAIS PUCCI, liberado nos autos em 28/06/2019 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1124567-87.2017.8.26.0100 e código C9BB1DC.

destinação exclusivamente residencial do condomínio.

A proibição efetuada pelo condomínio de locação por temporada das unidades autônomas restringe os direitos dos condôminos, em especial o de gozar do imóvel e, para tanto, a convenção do condomínio exige aprovação em assembleia por unanimidade, nos termos do art. 12, §1º, alínea "b", item "3", o que não foi observado.

Ainda que o art. 1351 do CC não exija unanimidade para alteração da convenção do condomínio, mas apenas quórum qualificado de 2/3, é lícito a convenção condominial estabelecer exigências mais rígidas, pois foi criada observando a vontade dos condôminos que, portanto, deve prevalecer.

Assim, não havendo unanimidade entre os condôminos, o que é exigência de sua própria convenção condominial, deve-se, pois, considerar nula a tentativa de alteração da convenção para proibir a locação por temporada, bem como, qualquer decisão assemblear, neste sentido, sem aprovação unânime dos condôminos.

Ante o exposto, é o caso de julgar procedente o pedido de obrigação de não fazer consistente na abstenção do condomínio de proibir ou restringir a locação por temporada (art. 48 da Lei 8.245/91), seja por dias, finais de semana ou curto período, sob pena de multa diária no valor de R$ 500,00, com limite máximo de R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Pela sucumbência, fica o condomínio réu condenado no pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da causa (R$ 10.000,00 – f. 15), acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

Dou, pois, provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MORAIS PUCCI, liberado nos autos em 28/06/2019 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1124567-87.2017.8.26.0100 e código C9BB1DC.